

TRES CASOS REALES SOBRE LA DENEGACIÓN INCORRECTA DE LICENCIAS POR RAZONES NO URBANÍSTICAS QUE SIN EMBARGO PARECÍAN LÓGICAS A LOS ALCALDES.

Conviene recordar el principio básico en el campo de la concesión de licencias municipales, según el cual las licencias se conceden siempre "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros".

De forma análoga, el técnico municipal al informar el proyecto para el cual se pide la licencia urbanística, no debe entrar a enjuiciar el aspecto técnico ni constructivo del proyecto.

Como aspectos anecdóticos, paso a relatar 3 casos que he vivido, en los cuales los Ayuntamientos decidieron denegar unas licencias, basados en argumentos razonables y lógicos, pero que no se ajustaban a la legalidad en base al principio de que el ayuntamiento no debe entrar a valorar aspectos externos al urbanismo, la habitabilidad y la accesibilidad de los edificios.

Doble petición de licencia sobre el mismo local.

En un ayuntamiento, una persona solicita licencia para obras de reforma de un local para abrir un restaurante. Se tramita la licencia de obras en la forma reglamentaria.

A los pocos días, una persona diferente solicita también licencia de obras de reforma del mismo local, para abrir un restaurante. Los proyectos de obra son claramente diferentes. El ayuntamiento responde a esta segunda solicitud que no se admite a trámite la petición, pues ya se está tramitando otra solicitud de licencia de obras para el mismo local, registrada con anterioridad.

Este segundo peticionario interpone un recurso contencioso administrativo, por violación de derechos fundamentales, contra la no admisión a trámite, en cuyo momento se solicita mi intervención como letrado del ayuntamiento. Rápidamente explico al alcalde que el ayuntamiento debe admitir a trámite la segunda petición y tramitar las dos. Así se hace, con la precaución de informar a los dos solicitantes de que existe otra petición y que el Ayuntamiento no tiene competencia para determinar quien tiene derecho a disfrutar del local.

El Alcalde me pregunta a quien se le dará la licencia de apertura. La respuesta es sencilla: al que haga la obra, pues está claro que los dos no podrán hacerla. El alcalde manifiesta el temor de que las cosas acaben mal (habla de perros de presa, armas, y otras cosas), pero este es un problema que no puede resolver el ayuntamiento.

Comentario final: cuando tuve en mis manos la documentación que cada titular mostraba en defensa de sus derechos, parecía con claridad que era precisamente el segundo solicitante el que ostentaba mejor derecho sobre la posesión del local. Pero esto debía resolverlo el Juzgado de 1ª Instancia, como así sucedió.

Solar edificable con una servidumbre de paso confirmada por el Juzgado de 1ª Instancia.

Un vecino pide licencia de obras para construir un solar edificable, sobre el cual existe una servidumbre de paso, que si se respeta convierte el solar en no edificable. La servidumbre de paso ha sido confirmada por una Sentencia reciente del Juzgado de 1ª Instancia, sentencia firme que es conocida por el Ayuntamiento, pues el vecino titular de la servidumbre la ha puesto en su conocimiento con la finalidad de que no se conceda licencia de obras al propietario del solar.

El Alcalde deniega la licencia en base a la existencia de la servidumbre que convierte al solar en no edificable, convencido que así debe hacerlo por respeto y en cumplimiento de una resolución judicial.

Ante el conflicto planteado, solicitan mi asesoramiento, y convenzo al arquitecto que debe informar la licencia solo desde el punto de vista del planeamiento; como el informe era favorable el Alcalde concedió la licencia. Evidentemente la construcción (aunque disponía de licencia municipal) no se llevó a cabo, hasta que la servidumbre no fue cancelada por acuerdo entre los dos vecinos.

Edificación sobre un solar que en parte era propiedad de otra vecina.

En un municipio muy pequeño, un vecino solicita licencia para construir sobre un solar, que si bien en un 80 % era de su propiedad sin discusión, en el otro 20 % era propiedad de su vecina, una mujer anciana internada en una residencia lejana y sin familiares próximos en el pueblo.

El Alcalde que conoce el tema, y de acuerdo con los vecinos de ambos, pretende denegar la licencia porque es evidente que se trata de una usurpación de una finca de una vecina indefensa. La secretaria advierte al alcalde que él no puede emitir juicios sobre la propiedad de una finca. Ante la advertencia de la secretaria, el alcalde solicita mi asesoramiento. Yo confirmo la opinión de la secretaria.

El Alcalde me advierte de que los vecinos, que no entienden de cuestiones jurídicas pero que saben muy bien quien es la propietaria de la finca, consideran que si el ayuntamiento concede la licencia, significa que se pronuncia sobre el litigio de la propiedad y que de forma claramente injusta favorece al propietario usurpador. Ante esto, redactamos una escrito del Alcalde para los vecinos, en el cual de forma llana e inteligible, explicamos el porqué el Ayuntamiento debe conceder la licencia, sin que ello suponga ninguna decisión sobre la propiedad de la finca discutida.

Los vecinos entendieron la posición del Alcalde, a la vez que buscaron la manera de ayudar a la vecina ausente para que ésta pudiera defender sus intereses ante la jurisdicción civil.

PERE-JOAN TORRENT RIBERT
ABOGADO